

Q1
25

STENDÖRREN



Bilden visar
Stenvreten 8:37 i Enköping.
Ta gärna del av filmen
om projektet.

[Se filmen på webben](#) ▶

Innehåll

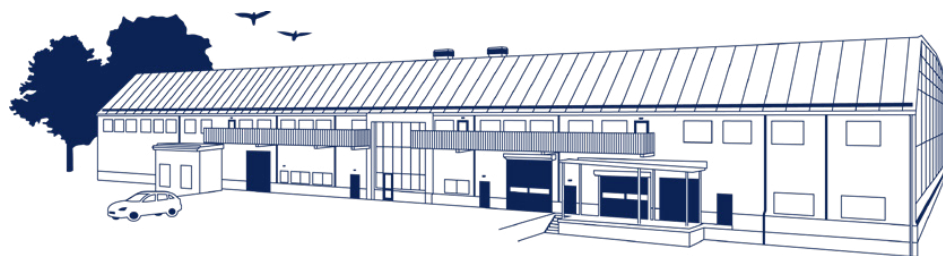
INTRODUKTION		FINANSIELL INFORMATION	
Det här är Stendörren	3	Koncernens totalresultat	16
Perioden i korthet	4	Koncernens finansiella ställning	17
Vd har ordet	5	Koncernens förändringar i eget kapital	18
VERKSAMHETEN		Koncernens kassaflöde	19
Mål och utfall	6	Moderbolagets resultaträkning	20
Fastighetsbeståndet	8	Moderbolagets balansräkning	21
Projektportföljen	10	Nyckeltal	22
Färdigställda projekt	10	ÖVRIG INFORMATION	
Pågående projekt	11	Övrig information	23
Kommande projekt	12	Bedömd intjäningsförmåga	24
Fastighetsvärdering	13	Definitioner	25
Finansiering	14		
Stendörrens hållbarhetsarbete	15		

STENDÖRREN DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2025

2



STENDÖRREN FÖRVALTAR, UTVECKLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

HYRESINTÄKTER

247 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

77 MKR

¹⁾ Före valutakursförändringar.

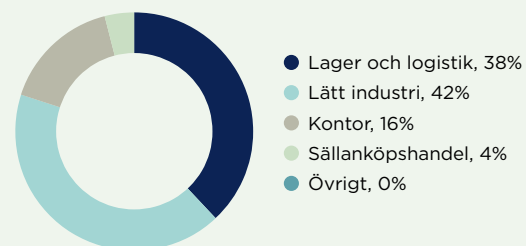
DRIFTNETTO

190 MKR

MARKNADSVÄRDE

14 517 MKR

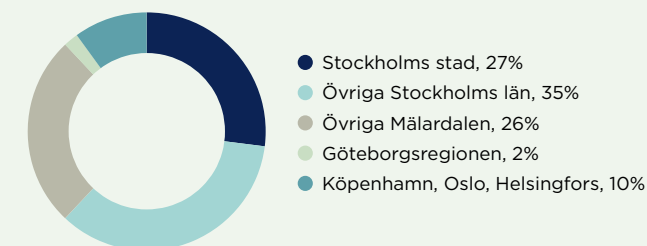
Fördelning uthyrbar yta baserad på driftnetto¹⁾



¹⁾ Baserat på typ av fastighet.

Geografisk fördelning

Hyresintäkter



PERIODEN I KORTHET

Nyckeltal

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	247	223	902
Driftnetto, Mkr	190	168	718
Förvaltningsresultat ¹⁾ , Mkr	77	67	309
Marknadsvärde, Mkr	14 517	12 400	14 311
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	862	810	857
Belåningsgrad, %	52	51	52
Soliditet, %	36	37	37

¹⁾ Före valutakursförändringar.

JANUARI-MARS 2025

- Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 247 miljoner kronor (223) och driftnettot ökade med 13 procent till 190 miljoner kronor (168).
 - Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar uppgick till 77 miljoner kronor (67).
 - Nettouthyrningen uppgick under perioden till sammanlagt -3,1 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 22 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
 - De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 5 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 125 miljoner kronor (46) motsvarande 4,03 kronor per aktie (1,63).
 - Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för perioden till 90 miljoner kronor (-56).
 - Periodens resultat uppgick till 107 miljoner kronor (57) motsvarande 3,24 kronor per aktie (1,52) före utspädning och 3,24 kronor per aktie (1,52) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I januari tecknade Stendörren ett hyresavtal med Duvner Bil AB avseende lokaler i fastigheten Stenvreten 6:1 i Enköping. Avtalet omfattar lokaler om cirka 5 000 kvadratmeter och har en löptid på 10 år med tillträde i mars 2025.
- I februari förvärvade Stendörren, genom två separata transaktioner, två lager- och lätt industrifastigheter i Helsingfors och Köpenhamn för totalt motsvarande 92 miljoner svenska kronor.

EFTER KVARTALET

- I april tecknade Stendörren ett hyresavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri på fastigheten Nygård 2:17 i GreenHub Bro, i Upplands-Bro. Avtalet omfattar hela byggnaden om cirka 2 200 kvadratmeter och mark om cirka 4 300 kvadratmeter samt har en löptid på 3 år. Tillträde skedde 1 april 2025, i direkt anslutning till att den nya byggnaden blev färdigställd.
- I april förvärvade Stendörren genom två separata transaktioner fyra lager- och lätt industrifastigheter i Köpenhamn med ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 253 miljoner svenska kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 19 200 kvadratmeter. Fastigheterna är alla väl belägna nära Köpenhamns innerstad och bedöms ha ytterligare driftnettopotential. Det årliga driftnettot bedöms initialt uppgå till cirka 17 miljoner svenska kronor.
- Stendörren har tecknat ett femårigt hyresavtal med Järva Stadsdelsnämnd, en del av Stockholms stad, avseende lokaler i fastigheten Korsräven 1 i Spånga. Avtalet omfattar drygt 1 700 kvadratmeter och motsvarar en årshyra om cirka 3 miljoner kronor. Tillträde skedde den 1 maj 2025.

FORTSATT LÖNSAM TILLVÄXT TROTS TURBULENT OMVÄRLD

Trots ett i flera avseenden utmanande marknadsklimat, ökade driftnettot och förvaltningsresultatet med 13 procent respektive 15 procent jämfört med första kvartalet 2024. Den starka utvecklingen är ett resultat av fortsatt värdeskapande förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt. Jag är särskilt glad över att vi under kvartalet passerat en milstolpe genom att ha färdigställt och hyrt ut den första nyproducerade fastigheten i vårt stora utvecklingsområde, GreenHub Bro, i Upplands-Bro. Vi bibehåller den höga tillväxttakten och har genomfört flera förvärv samt startat nya projekt både under och efter kvartalets utgång.

Milstolpe i GreenHub Bro

Vårt stora utvecklingsområde, GreenHub Bro, i Upplands-Bro har passerat en viktig milstolpe då den första nyproducerade fastigheten färdigställdes i slutet av kvartalet, och i samband med det hyrdes ut till AB Storstockholms Lokaltrafik. Vi har upplevt ett stort intresse från potentiella hyresgäster och det faktum att vi redan i samband med att det första projektet färdigställts, kan välkomna vår första hyresgäst är glädjande och bekräftar utvecklingsområdets attraktiva läge och vårt kund-erbjudande. Projektet är en del av vårt omfattande och framväxande utvecklingsområde GreenHub Bro, där vi har ytterligare produktion på gång i ett planlagt område med stora möjligheter att utveckla en stor variation av nya byggnader inom huvudsakligen lätt industri.

Fortsatta förvärv i prioriterade marknader

Hittills under året har vi genomfört flera förvärv av enskilda fastigheter i Helsingfors- och Köpenhamnsregionen om totalt cirka 345 miljoner kronor. Fastigheterna, som är i allt väsentligt fullt uthyrda och mycket välbelägna, utgör fortsatta steg mot att stärka vår närvaro i dessa tillväxtmarknader. Inte minst vad avser Köpenhamn där vi bedömer oss vara nära kritisk massa. Vårt bestånd i Köpenhamnsregionen är nu totalt 16 fastig-

heter, med en yta om totalt drygt 60 000 kvadratmeter och ett fastighetsvärde uppgående till närmare 900 miljoner svenska kronor.

Därmed har vi sedan mitten på föregående år genomfört 11 förvärv om 17 fastigheter för totalt 1,5 miljarder kronor till en direktavkastning om 7,0 procent. Vi bedömer marknadsförutsättningarna för att genomföra attraktiva förvärv som fortsatt goda och vi har fortsatt en attraktiv förvärvspipeline under utvärdering.

Flertal färdigställda och nystartade projekt

Under de senaste fyra kvartalen har vi färdigställt projekt om totalt 18 900 kvadratmeter med en uthyrningsgrad om 94 procent till en avkastning om 7,6 procent, eller 8,4 procent exklusive värdet på de i projekten ianspråktaga byggrätterna. Det implicita värdet för de ianspråktaga byggrätterna vid genomförandet var cirka 1,9 gånger högre än de bokförda värdena, vilket bekräftar potentialen i vår utvecklingsportfölj. Flera nya projekt har under och efter rapportperioden dessutom påbörjats, och vi har nu pågående projekt motsvarande 39 300 kvadratmeter med ett årligt driftnetto om cirka 52 miljoner kronor vid uthyrning och färdigställande. Detta är i linje med vårt mål om att långsiktigt bygga i storleksordningen 25 000–50 000 kvadratmeter per år.

Stendörren har en byggrättsportfölj om över 600 000 kvadratmeter, huvudsakligen avsedd för logistik och lätt industri. Byggrättsportföljen utgör en unik tillgång och är en viktig del i vårt strategiska arbete för fortsatt värdeskapande genom att utveckla effektiva, moderna lokaler i lägen där mark är en bristvara men där behoven av verksamhetslokaler växer.

Turbulent omvärld

Efter kvartalets utgång har oron för ett globalt handelskrig markant ökat. Det är i dagsläget svårt att sia om den fortsatta utvecklingen. Våra hyresgäster är dock endast i undantagsfall inom export och import av varor och tjänster. I stället verkar hyresgästerna i stor utsträckning lokalt eller regionalt, med fokus på industriell tjänste- och serviceverksamhet. Detta innebär att ett handelskrig inte direkt påverkar Stendörren i någon större omfattning. Däremot kan ett handelskrig indirekt påverka oss genom dess effekt på till exempel konjunktur, inflation och räntor. Vi har en god beredskap för att hantera detta bland annat genom att hålla en nära dialog med våra hyresgäster samt genom att hålla god likviditet och en hög andel räntesäkringar.

Fortsatt lönsam tillväxt

Stendörren är ett fastighetsbolag med hög tillväxt, men har samtidigt en långsiktig stabilitet. Vi har under de senaste fem åren lyckats uppvisa en stark tillväxt trots en utmanande omvärld, genom pandemi, svag konjunktur, inflation och ränteuppställ. Stabiliteten följer av det faktum att vi är i ett högavkastande fastighetssegment, med långa hyresavtal och med en diversifierad bas av hyresgäster. Den enda stora hyresgästen är svenska staten, genom Fortifikationsverket, vilket ger ytterligare stabilitet. Tillväxtpotentialen följer av den positiva



hyrestillväxt som uppstår av urbaniseringen av storstadsregioner, genomförandet av värdeskapande förvärv samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj. Vi avser hålla fortsatt hög tillväxt då vi ser möjligheterna för att genomföra attraktiva och strategiska förvärv som fortsatt goda och vi ser stark efterfrågan från hyresgäster i våra utvecklingsprojekt. Vi ser således fram mot resterande del av 2025 med en fortsatt hög, stabil och lönsam tillväxt.

Stockholm i maj 2025

Erik Ranje
Vd Stendörren

MÅL OCH UTFALL

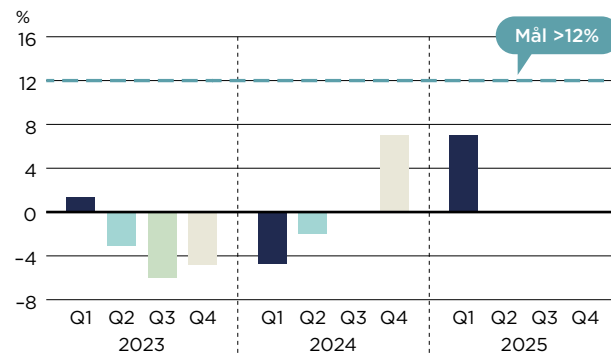
FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 7%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

Avkastning på eget kapital



Kommentar

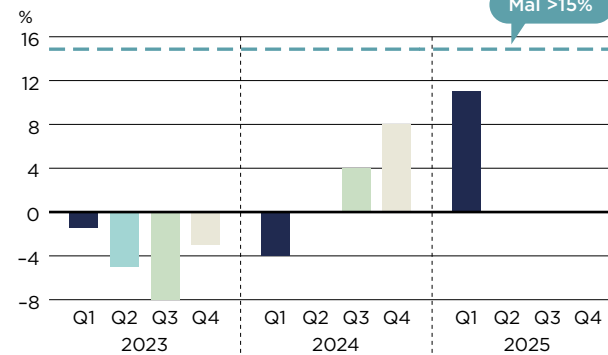
Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 7 procent.

NAV tillväxt

Mål: >15%
Utfall: 11%

Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

NAV tillväxt



Kommentar

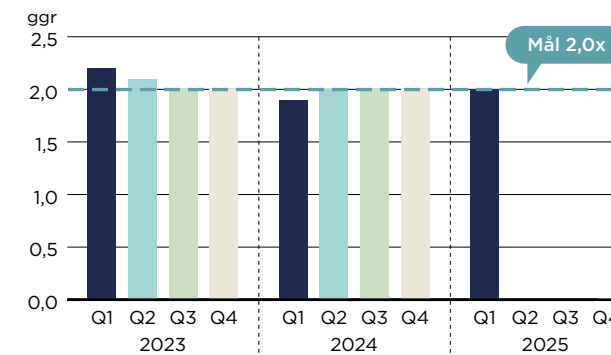
Tillväxt i långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 11 procent och 20 procent om ej justerat för nyemission under fjärde kvartalet 2024.

Räntetäckningsgrad

Mål: 2,0x
Utfall: 2,0x

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

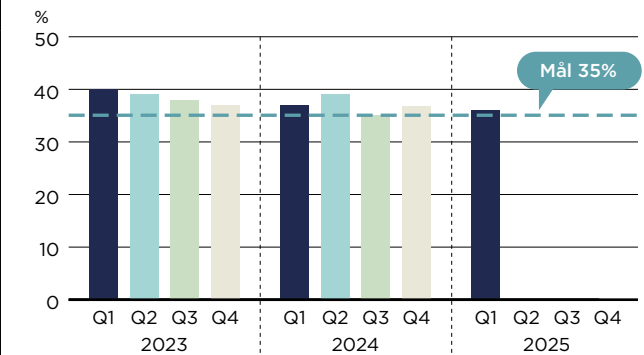
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 36%

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent.

Soliditet



Kommentar

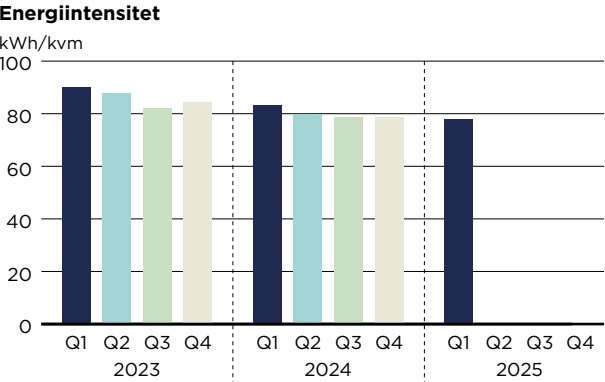
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent. Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,7 procentenheter.

HÅLLBARHETSMÅL

Energiintensitet

Mål: -30%
Utfall: -28%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minska med 30 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020.

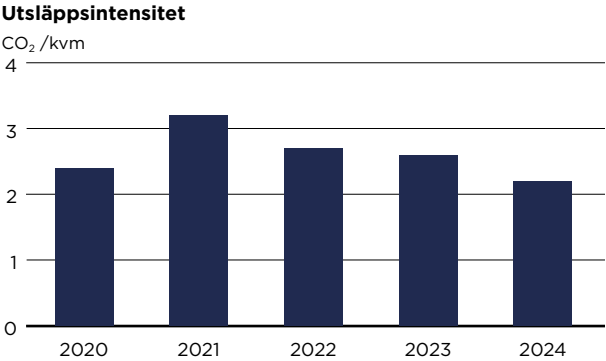


Kommentar
Energiintensiteten minskade med 6,4 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerig.

Utsläppsintensitet (Scope 1 och 2)

Utfall: -8,3%

CO₂-utsläpp per kvadratmeter jämfört med basåret 2020.

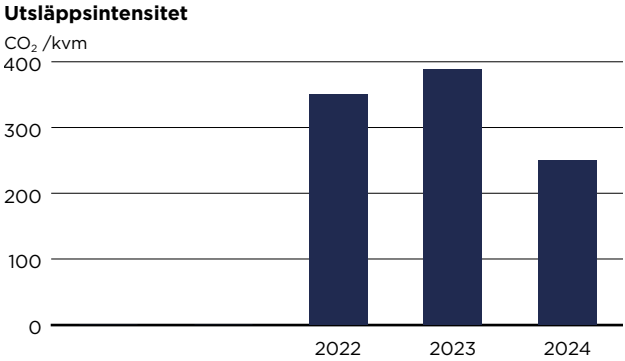


Kommentar
Utsläpp inom Scope 1 och 2 redovisas på årsbasis. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

Utsläppsintensitet (Scope 3)¹⁾

Mål: -40%
Utfall: -28,3%

CO₂-utsläpp per nybyggd kvadratmeter ska minska med 40 procent till år 2030 jämfört med basåret 2022.



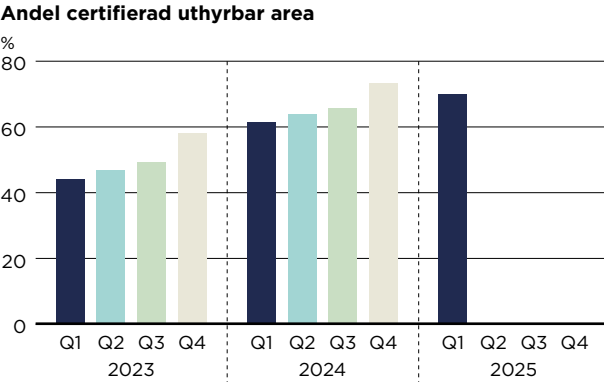
Kommentar
Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol.

Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.
¹⁾ Nybyggnation

Certifiering

Mål: 70%
Utfall: 70%

Andel certifierad uthyrbar area inom bolagets fastighetsbestånd ska uppgå till 70 procent år 2025.



Kommentar
Målet om att 70 procent av uthyrbar area skall vara certifierad per 31 december 2025 uppnåddes redan 31 december 2024. Redovisad siffra har korrigerades till följd av nyförvärvade fastigheter och därmed utökad uthyrbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 mars

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2025 av 161 fastigheter, huvudsakligen belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 517 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter externvärderas löpande minst en gång per år. I övrigt internvärderas resterande del av portföljen kvartalsvis baserat på uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav.

Vid rapportperiodens utgång omfattade det totala fastighetsbeståndet cirka 862 000 kvadratmeter uthyrbar lokalarea. Fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 81 procent av det totala marknadsvärdet. Antalet hyresgäster, i kombination med att cirka 77 procent av fastigheterna utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en

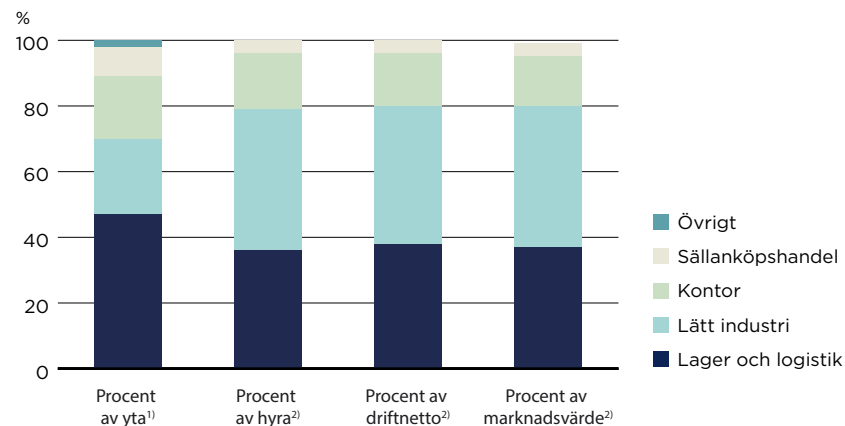
god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 206 miljoner kronor. Värdeförändringen utgörs av förvärv av fastigheter uppgående till 93 miljoner kronor, avyttring av fastigheter uppgående till -63 miljoner kronor, investeringar i befintliga fastigheter uppgående till 143 miljoner kronor medan valutakurs-effekter om -57 miljoner kronor och realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgående till totalt 90 miljoner kronor redovisats (se tabell på sidan 13).

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet

Stendörren lägger ner mycket arbete på att identifiera intressanta verksamhetsområden med potential i nordiska tillväxtregioner. Särskilt fokus ligger på att utveckla och förstärka närvaron i sådana områden där Stendörren redan finns etablerat. Av Stendörrens totala hyresintäkt

Fastighetsbeståndet per kategori



¹) Baserat på typ av användning av yta

²) Baserat på typ av fastighet

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

92%



Nygård 2:17, Upplands-Bro

utgörs cirka 62 procent av hyresintäkter från fastigheter i Stockholmsregionen. I Högdalens industriområde har Stendörren ett större koncentrerat fastighetsbestånd vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4:an mot Arlanda, Brunna och Green-Hub i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt. Sedan 2021 har bolaget även förvärvat fastigheter i andra utvalda svenska och nordiska städer med tillväxtpotential såsom Göteborg, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, även där med fokus på lager, logistik och lätt industri.

Hyresgäster och hyresavtal

Hyresgästerna i fastighetsportföljen återfinns inom flera branscher och utgörs av såväl väletablerade små och medelstora företag som stora multinationella företag. Per 31 mars 2025 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 19 procent av den samlade årliga hyresintäkten från bolagets hyresgäster.

Bolagets största hyresavtal med Fortifikationsverket representerade vid kvartalets utgång cirka 8 procent av den samlade årshyran. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per rapportdatum till 4,2 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur.

Kombinationen med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar risken för omfattande vakanser och hyresförluster. Under rapportperioden har hyresförluster uppgått till 1,5 miljoner kronor.

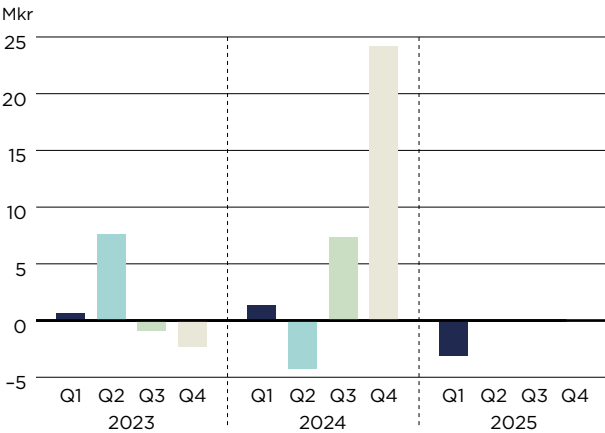
Stendörren bedriver ett proaktivt förvaltningsarbete och arbetar kontinuerligt med att omförhandla hyresavtalen i linje med rådande marknadshyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 mars 2025 till 92 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen per rapportdatumet och kan variera beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter.

Nettouthyrningen under Q1 summerar till -3,1 miljoner kronor. Under kvartalet har nya hyresavtal med ett års-hyresvärde om cirka 22 miljoner kronor undertecknats. Dessa utgörs av både omförhandlade hyresavtal och hyresavtal med nya hyresgäster.

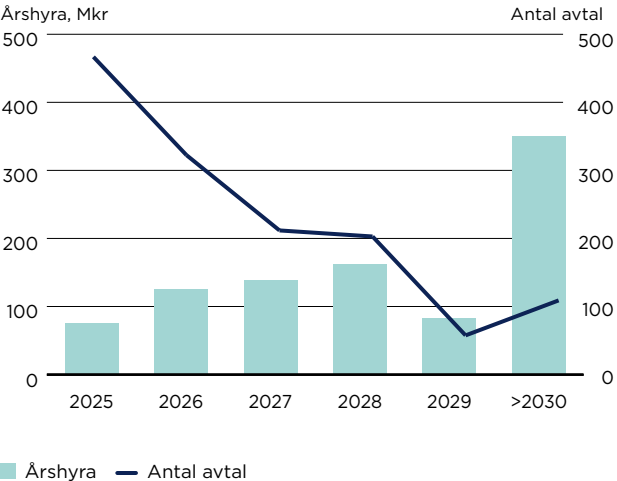


Almnäs 5:23, Södertälje

Nettouthyrning

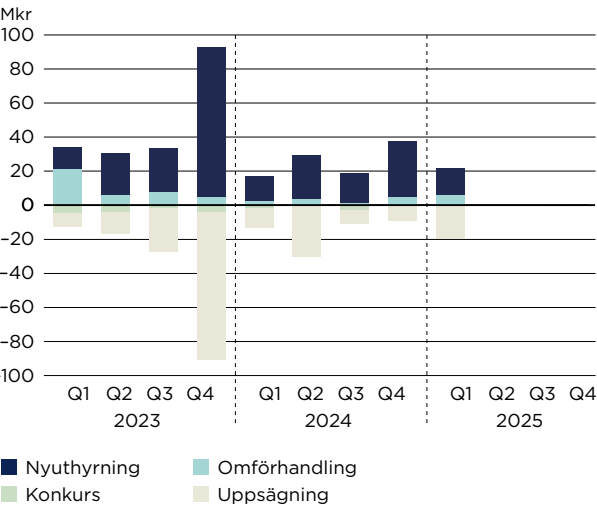


Förfallostruktur hyresavtal¹⁾



¹⁾ Beaktar ej gällande avtal där hyresgästen ännu ej tillträtt lokalen.

Kontraktuella förändringar fastighetsbestånd²⁾



²⁾ Inklusive projektuthyrningar.

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 8%
- Ätta.45 Tryckeri AB, 2%
- Advania Sverige AB, 2%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- Unilever Europe BV, 1%
- Mountain Top, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Carla AB, 1%
- Bactiguard AB, 1%
- Sätra Motorcenter AB, 1%
- Övrigt, 81%

PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörren hade per 31 mars 2025 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 632 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom kategorierna logistik och lätt industri. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som på andra tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas bland annat av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget men även av byggpriser. Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla helårsintäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 55 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 6,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 31,5 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj med kommande projekt, vilka samtliga är i tidigare skeden.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under de senaste fyra kvartalen har fem projekt omfattande en total yta om 18 900 kvadratmeter färdigställts varav 94 procent av ytan är uthyrd. Det största av de färdigställda projekten utgörs av ett logistikprojekt i Enköping. Projektet färdigställdes i slutet av 2024 och är fullt uthyrt till Advania Sverige AB som tillträdde 1 januari 2025. Under det första kvartalet 2025 har Stendörren färdigställt två nya byggnader för lätt industri, båda i Upplands-Bro kommun. I GreenHub Bro, där en stor del av Stendörrens omfattande byggrättsportfölj finns, färdigställdes en byggnad om 2 300 kvadratmeter med tillhörande mark om cirka 4 300 kvadratmeter, vilket är fullt uthyrt till AB Storstockholms Lokaltrafik. I Brunna verksamhetsområde färdigställdes en travershall om 1 200 kvadratmeter med tillhörande mark om cirka 3 600 kvadratmeter för kunden Pan Trading Machinery AB. Kunderna tillträdde sina nya lokaler 1 april 2025, det vill säga i direkt anslutning till färdigställandet.



Färdigställda projekt, senaste 12 månaderna

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Filmremsan 2	Ombyggnation	Q4 2024	2 400	37	49
Enköping	Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 700	149	100
Egedal, Köpenhamnsregionen	Svavelhöjvej 17	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	47	100
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Q1 2025	1 200	36	100
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	51	100
Totalt färdigställda projekt				18 900	320	94
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation				16 500	283	100

¹⁾ BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgästanpassning, ombyggnad).
²⁾ Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

PÅGÅENDE PROJEKT

Bolaget har flera pågående projekt med en investeringsvolym överstigande 25 miljoner kronor där samtliga avser nybyggnation om tillsammans 39 300 kvadratmeter. Under rapportperioden har ett nytt projekt om 5 300 kvadratmeter byggstartats. Projektet är en mindre logistikbyggnad på fastigheten Viby 19:66 i Brunna, Upplands-Bro. Stendörren har flertalet bygglovsklara projektidéer under projektering och andra förberedelser. Detta ger bolaget möjlighet att snabbt starta nya byggnationer och anpassa dessa efter kunders behov. Samtliga pågående projekt är belägna i väletablerade och expansiva områden där det finns en tydlig efterfrågan och där uthyrningsarbete pågår.



Nygård 2:17, Upplands-Bro



Nygård 2:17, Upplands-Bro

Pågående projekt per 2025-03-31

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga datum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering, Mkr ³⁾	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2025	2 300	53	10	3,6	0
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q3 2025	3 700	97	34	6,4	100
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	115	71	6,7	0
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Projektering ⁴⁾	Q1 2026	1 900	37			
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q2 2026	17 000	268			
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Projektering ⁴⁾	Q2 2026	3 200	76	389	35,2	0
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q3 2026	3 800	92			
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Projektering	Q2 2026	2 100	61			
Totalt pågående projekt					39 300	799	504	51,9	
Totalt exklusive hyresgäst Anpassningar och ombyggnation					39 300	799	504	51,9	

¹⁾ Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att möjligt slutdatum beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

²⁾ BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

³⁾ Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

KOMMANDE PROJEKT

Stendörrens utveckling av byggrätter och projektfastigheter är i huvudsak kunddriven. Fokus är att identifiera befintliga och nya hyresgäster med förändrade lokalbehov och möta dessa genom nyproduktion eller till- och ombyggnation av befintliga fastigheter. I syfte att minimera riskexponeringen strävar Stendörren efter att teckna långa hyresavtal med kunderna redan innan byggstart. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att

planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom att konvertera befintliga byggnader. Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15 samt undersöker förutsättningarna för att driva detaljplan för bostäder, bland annat den del av GreenHub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2025-03-31

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA m²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2025-2026
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2025-2026
Södertälje	Logistik	40 100	Inom detaljplan	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2025-2026
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2025-2026
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2025-2026
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2025-2026
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2025-2026
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2025-2026
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

¹⁾ BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart.

²⁾ Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.



Stenvreten 8:37, Enköping

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt cirka 20–30 procent externt och resterande del internt. Varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2024. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 mars 2025 uppgick till 14 517 miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna anges i tabellen. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av huvudsakligen CBRE och Newsec Sweden.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 397 miljoner kronor (1 458 per 31 december 2024), är värderade utifrån ortsprisanalyser. Värdeförändringen på byggrättsportföljen under kvartalet förklaras främst av att byggrättsvärden i pågående projekt nära färdigställande nu värderats som fastighet, delvis motverkat av aktiverade investeringar i kvarvarande byggrätter, se vidare under avsnittet Projektportföljen på sidorna 10–12.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar av hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 90 miljoner kronor (–56).

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ effekt på värdeförändring på fastighetsbeståndet under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsvärderingarna uppgår per 31 mars 2025 till 6,3 procent, vilket är oförändrat från föregående kvartal (se tabellen Värderingsparametrar).

Känslighetsanalys

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettot och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 0,25 eller 0,5 procentenheter.

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

Förändring av driftnetto

Förändring av direktavkastningskrav, Mkr	–5,0%	–2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
–0,50%	658	1 057	1 457	1 856	2 255
–0,25%	–67	313	694	1 074	1 454
0,00%	–726	–363	0	363	726
0,25%	–1 327	–980	–633	–286	61
0,50%	–1 878	–1 546	–1 213	–881	–548

Värderingsparametrar

(Föregående år inom parentes)	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,0 (6,4)	11,0 (11,0)	8,1 (8,2)
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2 (5,3)	9,0 (9,0)	6,3 (6,3)
Kalkylränta, restvärde, %	7,2 (6,9)	11,0 (11,0)	8,4 (8,3)
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0 (3,0)	25,0 (25,0)	5,7 (5,7)

Förändring redovisat värde fastigheter Mkr

	Jan-mar 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	14 311	12 566
Nya förvärv av fastigheter	93	1 129
Försäljning av fastigheter	–63	–224
Investeringar i befintliga fastigheter	143	598
Valutakurseffekter	–57	17
Realiserade värdeförändringar	17	29
Orealiserade värdeförändringar	74	196
– Varav hänförligt till förändrade avkastningskrav	51	–94
– Varav hänförligt till förändrade kassaflöden	83	203
– Varav hänförligt till förändrade byggrättsvärden	–61	88
Fastighetsbestånd vid periodens slut	14 517	14 311

FINANSIERING

Per 31 mars 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år (2,9). Inkluderas även obligationslånen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,8 år (2,7). Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak och swapar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 5 710 miljoner kronor. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,8 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Vid rapportperiodens utgång var cirka 71 procent av bolagets räntebärande

skulder räntesäkrade. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,6 år (3,0). Den genomsnittliga räntan på total räntebärande skuld inklusive derivat uppgick till 4,1 procent.

Stendörren hade vid balansdagens utgång två utestående obligationslån, varav båda är gröna. Det ena obligationslånet, med förfall 2026-12-21, uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent och det andra obligationslånet, med förfall 2027-12-12, uppgår till 800 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent.

Per 31 mars fanns tillgänglig likviditet om totalt 370 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

Stendörren har även en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor, som redovisas som eget kapital, med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösendatum i maj 2027.

Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	1,9	2,00	1,43
Nordea	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	6,4	1,00	0,52 ¹⁾
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	3,2	1,00	0,52 ¹⁾
SEB	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	5,0	1,00	0,61 ¹⁾
Nordea	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	4,0	1,00	0,61 ¹⁾
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	9,6	2,00	1,71
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	6,6	2,00	1,73
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	3,7	2,00	1,43
Summa				4 600	40,5	1,59	1,19 ²⁾
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	4,9	2,36	4,87
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	2,7	2,37	4,87
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	1,7	2,38	4,88
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	110	0,1	4,06	2,72
Summa				1 110	9,4	2,53	4,66

¹⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

²⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,4 år.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Swapränta, %	Återstående löptid, år
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	6,2	2,45	5,52
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	2,5	2,39	4,52
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	3,0	2,49	5,62
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	3,9	2,41	4,62
Summa				1 900	15,7	2,44	5,10

Ränte- och kapitalbindning

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell.

Förfalloår	Räntebindning/År ¹⁾			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2025	2 324		29	0	0
2026	0		0	810	10
2027	2 700		34	3 088	38
2028	110		1	4 103	51
2029	0		0	0	0
>2029	2 900		36	34	0
Summa/ genomsnitt	8 034	4,1	100	8 034	100

¹⁾ Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Känslighetsanalys

Förändring räntebas, Mkr	(+) Förändring	(-) Förändring
+/-1,00%	-17	35
+/-2,00%	-34	88
+/-3,00%	-51	106

I känslighetsanalysen framgår den bedömda effekten på räntekostnader om räntebasen (främst STIBOR 3M, EURIBOR 3M och NIBOR 3M) ökar eller minskar med 1, 2 eller 3 procentenheter.

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna nämnda sammanhang.

HÅLLBARHET MED FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att genomföra och följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. I sådana fall har bolaget som princip att etablera rutiner och arbeta systematiskt med frågorna. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med minst 30% till 2030 (basår 2020).
- 70% av fastighetsportföljen (kvm) ska vara miljöcertifierad senast 2025.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minimera byggavfall från byggnadsprojekt till <1% till deponi, till 2030.
- 100% fossilfri energi till 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA till 2030 (basår 2022).



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Öka andel fastigheter med Energideklaration (Energy Performance Construction, EPC) betyg C eller bättre.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta, med regelbunden uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare senast 2025.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.



OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende senast 2025.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	247	223	902
Övriga intäkter	0	8	9
Summa intäkter	248	231	910
Driftkostnader	-47	-49	-145
Underhållskostnader	-4	-8	-23
Fastighetsskatt	-7	-6	-24
Driftnetto	190	168	718
Central administration	-21	-22	-80
Finansiella intäkter och kostnader	-89	-75	-319
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-3	-2	-10
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	77	67	309
Orealiserade valutakursförändringar	-21	10	0
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar	57	78	308
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	90	-56	225
Värdeförändring finansiella instrument	8	28	-91
Resultat före skatt	155	49	443
Skatt	-48	7	-116
Periodens resultat	107	57	327
Omräkningsdifferenser	-5	2	2
Övrigt totalresultat	-5	2	2
Summa totalresultat för året	102	59	329
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	102	59	329
Resultat per aktie, före utspädning, kr	3,24	1,52	9,70
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	3,24	1,52	9,69
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	31,06	28,43	28,89
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	31,09	28,44	28,91

Resultat

Jämfört med motsvarande period redovisar Stendörren för januari-mars 2025 cirka 17 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 22 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 11 miljoner kronor, vilket är cirka 7 procent högre än första kvartalet 2024. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 77 miljoner kronor (67), vilket motsvarar en ökning om 15 procent. Periodens resultat uppgår till 107 miljoner kronor (57), motsvarande 3,24 kronor per aktie (1,52).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med cirka 11 procent till 247 miljoner kronor (223) jämfört med samma period 2024. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under perioden.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -58 miljoner kronor (-63) vilket är 5 miljoner kronor lägre jämfört med föregående period 2024. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med cirka 11 miljon kronor, vilket motsvarar cirka 17 procent. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för underhåll, snöröjning och värme jämfört med första kvartalet 2024.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -21 miljoner kronor (-22) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick till 11 miljoner kronor (39) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, minskade till -100 miljoner kronor (-114) främst till följd av lägre räntenivåer, delvis motverkat av högre belåning jämfört med samma period 2024. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -3 miljoner kronor (-2). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgälder och arrendeavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 90 miljoner kronor (-56). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under perioden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 8 miljoner kronor (28).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -14 miljoner kronor (-16) och uppskjuten skatt om -34 miljoner kronor (24). Av den aktuella skatten avser cirka -9 miljoner kronor skatt på grund av fastighetsförsäljningar under kvartalet.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	3	9
Förvaltningsfastigheter	14 517	12 400	14 311
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	274	259	274
Inventarier	0	1	0
Långfristiga fordringar	-	3	-
Räntederivat	66	176	58
Summa anläggningstillgångar	14 865	12 842	14 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	100	96	109
Likvida medel	363	599	214
Summa omsättningstillgångar	463	695	323
SUMMA TILLGÅNGAR	15 328	13 536	14 975

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 mars 2025 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 14 517 miljoner kronor (12 400).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 463 miljoner kronor (695), bestående av likvida medel om 363 miljoner kronor (599) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 100 miljoner kronor (96). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till 370 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 31 mars 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 491 miljoner kronor (4 883) och soliditeten till 36 procent (37).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 7 999 miljoner kronor (6 961), motsvarande en belåningsgrad om 52 procent (51). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 6 734 miljoner kronor (5 892) och två gröna obligationslån om totalt 1 300 miljoner kronor (1 100). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -35 miljoner kronor (-31). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 154 miljoner kronor (840) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 491	4 883	5 395
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 845	6 121	7 638
Övriga långfristiga skulder	67	58	66
Leasingskuld	274	259	274
Uppskjuten skatteskuld	1 094	976	1 061
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	9 284	7 418	9 043
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	154	840	153
Övriga kortfristiga skulder	399	394	383
Summa kortfristiga skulder	553	1 234	536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 328	13 536	14 975

Ränte- och kapitalbindning

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 14.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 mars 2025 till 1 094 miljoner kronor (976) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 399 miljoner kronor (394).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader		3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari-december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-7	-	-7
Totalresultat januari-mars 2025	-	-	-5	107	-	102
Utgående eget kapital per 2025-03-31	19	1 691	0	3 480	300	5 491

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2025 till 5 491 miljoner kronor (4 883).
Vid årsstämman 2024 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	57	78	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	11	28
Betald inkomstskatt	-3	-4	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	64	85	335
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	27	-17	-31
Förändring av rörelseskulder	35	-22	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	46	217
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-143	-91	-598
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-93	0	-1 118
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	63	224	224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173	133	-1 492
Finansieringsverksamheten			
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	-	-	489
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	296
Utdelning hybridobligation	-7	-14	-46
Återköp hybridobligation	-	-	-514
Upptagna räntebärande skulder	265	1 075	5 014
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-63	-776	-3 893
Depositioner	1	2	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196	286	1 356
Periodens kassaflöde	148	465	81
Likvida medel vid periodens ingång	214	134	134
Periodens kassaflöde	148	465	81
Likvida medel vid periodens utgång	363	599	214

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	27	35	129
Rörelsens kostnader	-32	-35	-129
Resultat före finansiella poster	-5	0	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	123
Finansnetto	14	8	19
Orealiserade valutakursförändringar	0	-	-2
Resultat efter finansiella poster	9	8	140
Bokslutsdispositioner	-	-	12
Resultat före skatt	9	8	152
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	9	8	152

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 27 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 mars 2025 till 35 miljoner kronor (59) och det egna kapitalet uppgick till 1 710 miljoner kronor (1 322).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	3	9
Inventarier	4	10	3
Andelar i koncernföretag	1 193	981	1 165
Fordringar hos koncernföretag	3 552	2 585	3 239
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	4 757	3 578	4 417
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	27	238	27
Kortfristiga fordringar	4	8	11
Likvida medel	35	59	49
Summa omsättningstillgångar	66	305	87
SUMMA TILLGÅNGAR	4 823	3 883	4 503

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 710	1 322	1 708
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 288	1 092	1 287
Skulder till koncernföretag	1 407	1 054	1 459
Summa långfristiga skulder	2 695	2 146	2 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	378	375	6
Övriga kortfristiga skulder	41	39	44
Summa kortfristiga skulder	419	414	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 823	3 883	4 503

NYCKELTAL

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental kvm	862	810	857
Antal fastigheter	161	150	160
Marknadsvärde, Mkr	14 517	12 400	14 311
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	90	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,5	5,5	5,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,6	6,4
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	8,3	2,2	7,3
Hyresduration, år	4,2	4,2	4,4
Snitthyra, kr/kvm	1 318	1 233	1 291
FINANSIELLA			
Totala intäkter, Mkr	248	231	910
Driftnetto, Mkr	190	168	718
Förvaltningsresultat, Mkr	77	67	309
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	78	79
Balansomslutning, Mkr	15 328	13 536	14 975
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	4,1	4,1	4,2
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	3,0	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,8	2,7	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, ggr	2,0	2,0	2,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	52	51	52
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46	47	45
Soliditet vid periodens utgång, %	36	37	37
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	7	-5	7

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.
För definitioner, se sidan 25. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	5 920	5 225	6 538
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	190,60	183,80	210,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	167,25	154,27	164,19
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 223	5 185	6 103
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	200,37	182,39	196,50
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 726	4 741	5 613
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	184,37	166,79	180,72
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	3,24	1,52	9,70
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	3,24	1,52	9,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,03	1,63	7,52
Antal aktier vid periodens utgång	31 058 473	28 428 265	31 058 473
Genomsnittligt antal aktier	31 058 473	28 428 265	28 888 192
ÖVRIGA			
Antal medarbetare vid periodens utgång	55	54	55
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	55	54	54

ÖVRIG INFORMATION

Aktien

Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Aktiekursen uppgick per den 31 mars 2025 till 190,60 kronor per aktie (183,80). Det motsvarar ett totalt marknadsvärde om 5 920 miljoner kronor (5 225).

Per den 31 mars 2025 hade bolaget totalt 3 324 aktieägare (3 237). Bolagets tre största aktieägare var Stendörren Real Estate AB med 38,8 procent, Altira AB med 10,2 procent och SEB Investment Management med 10,7 procent.

Det totala antalet aktier per den 31 mars 2025 uppgick till 31 058 473 aktier (28 428 265).

Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden genomfört en transaktion med en ledande befattningshavare avseende uthyrning av tre garageplatser. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller bolaget varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa under 2025.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiskafaktorer som påverka efterfrågan på lokaler och priset på kapital. Stendörren

är också exponerat mot risk för oförutsedda ökningar i drifts- eller underhållskostnader som man inte kan kompensera sig fullt ut för i hyresavtal med hyresgäster. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall.

Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 47–48 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har riskerna med koppling till det osäkrare makroekonomiska klimatet belysts ytterligare i denna rapport, bland annat i VD-ordet på sidan 5 och känslighetsanalysen avseende ränteförändringar på sidan 14.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 i bolagets årsredovisning 2024. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revisors granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KALENDARIUM 2025

Årsstämma 2025	22 maj 2025
Delårsrapport jan-jun	22 juli 2025
Delårsrapport jan-sep	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

Ekonomidirektör

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00



BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 998 miljoner kronor per den 1 april 2025. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 205 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 793 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppskattas till cirka 79 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 332 miljoner kronor och leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 372 miljoner kronor per den 1 april 2025.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 april 2025 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra genomförda åtgärder som ännu inte haft effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är ej medräknade.

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning och färdigställande, kunna addera cirka 55 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 6,5 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 31,5 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 17 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart.

Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

Bedömd intjäningsförmåga¹⁾

Hyresintäkter	998
Summa intäkter	998
Driftskostnader	-147
Underhållskostnader	-30
Fastighetsskatt	-29
Driftnetto	793
Central administration	-79
Finansiella intäkter och kostnader	-332
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	372

¹⁾ Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 april 2025.



DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM:er som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader samt leasingkostnader.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

NAV TILLVÄXT

Procentuella förändringen i långsiktigt substansvärde de senaste 12 månaderna.

NETTOUTHYRNING

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingsskuld enligt IFRS 16.

TOTALAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.



STENDÖRREN.SE

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA:

Erik Ranje

Verkställande direktör

erik.ranje@stendorren.se

08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson

Ekonomidirektör

per-henrik.karlsson@stendorren.se

08-518 331 00